

Vorlage – zur Kenntnisnahme –
über

die Aufstellung des Bebauungsplans 2-50 für das Grundstück Fidicinstraße 3, Schwiebusser Straße 14, 16 im Bezirk Friedrichshain – Kreuzberg, OT Kreuzberg

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 beschlossen:

- den Bebauungsplan **2-50** für das Grundstück Fidicinstraße 3, Schwiebusser Straße 14, 16 im Bezirk Friedrichshain – Kreuzberg, OT Kreuzberg **aufzustellen**,
- die beigefügte Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.
- Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Planen, Bauen und Umwelt beauftragt.

Anlagen: Geltungsbereich, Stellungnahme der Wirtschaftsförderung

A. Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Veranlassung des Verfahrens sind die Absichten des Grundstückskäufers zur intensiveren Ausnutzung des Grundstücks Fidicinstraße 3.

Erforderlich ist das Verfahren, um einerseits die Potentiale des Gewerbestandortes mit seinen besonderen Baulichkeiten zu wahren und andererseits die öffentlichen Belange sowie die privaten Interessen so zu ordnen, dass eine städtebauliche Lösung im Rahmen der Planungshoheit des Bezirks gefunden wird, die eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Standort eröffnet.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das 12.800m² große Grundstück mit der Lagebezeichnung Fidicinstraße 3, Schwiebusser Straße 14, 16.

Zum Plangebiet gehört die Schwiebusser Straße vor dem Grundstück in ihrer gesamten Breite, da an der gegenüberliegenden Straßengrenze der Bezirk Tempelhof-Schöneberg anschließt.

Seiner Erschließung dient auch das 722m² große Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück Fidicinstraße 2, das ursprünglich mit zu dem Grundstück gehörte.

Die bestehenden bis zu 3geschossigen Gebäude, sind im Zeitraum von 1840 bis 1992 entstanden. Seit der Einstellung der Bierproduktion 1920 wird das Grundstück als Gewerbestandort mit einem vielfältigem Branchenmix genutzt.

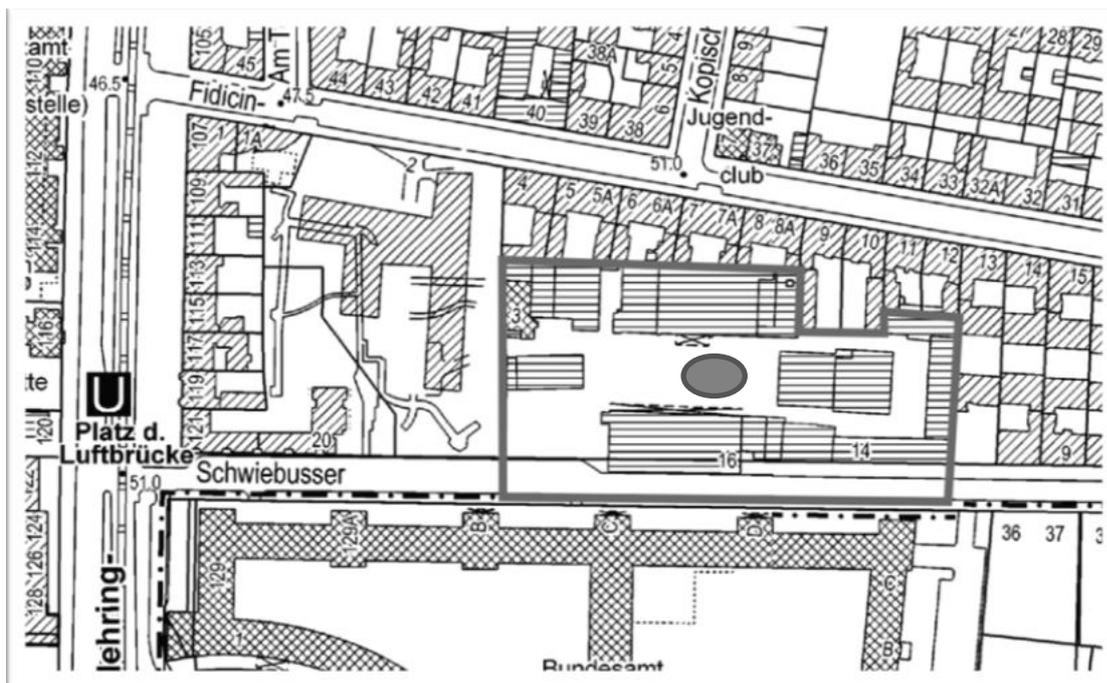
3. Planerische Ausgangsposition

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Kreuzberg in direkter Nachbarschaft zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Der Block mit dem zu beplanenden Grundstück wird vom

Mehringdamm, von der Fidicinstraße, der Friesenstraße und der Schwiebusser Straße umschlossen.

3.1 Geltungsbereich

Geltungsbereich ist das Grundstück Fidicinstraße 3 (Kurzform für das Grundstück mit der Lagebezeichnung Fidicinstraße 3, Schwiebusser Straße 14, 16) und der angrenzende Abschnitt der Schwiebusser Straße in seiner gesamten Breite bis zur Bezirksgrenze..



3.2 Geltendes Planungsrecht

Das Grundstück Fidicinstraße 3 liegt gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742), der in Verbindung mit Straßen- und Baufluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB fort gilt, in einem gemischten Gebiet der Baustufe V/3 gemäß Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BO 58, GVBl. S. 1087, 1104). Der Baunutzungsplan wurde geändert durch Bebauungsplan VI-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1231).

Zulässig gemäß BO 58 sind:

- a) Wohngebäude;
- b) Geschäfts- und Bürohäuser und Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;
- c) Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Verwaltung, Gaststätten, Hotels, Fremdenheime, Vergnügungsstätten, Versammlungsräume und ähnliches.

Ausnahmsweise sind gewerbliche Betriebe mittleren Umfangs zulässig, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können.

Das Maß der Nutzung beträgt:

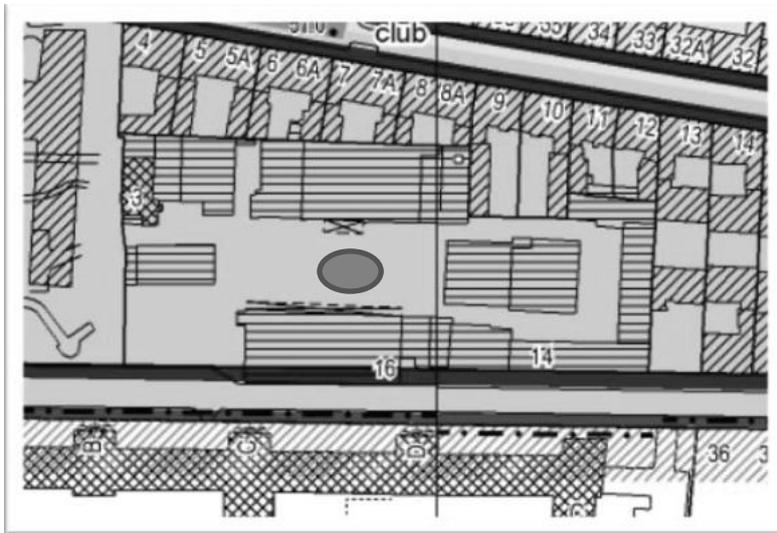
Geschosszahl: 5

Bebaubare Fläche: 0,3

Geschossflächenzahl: 1,5;

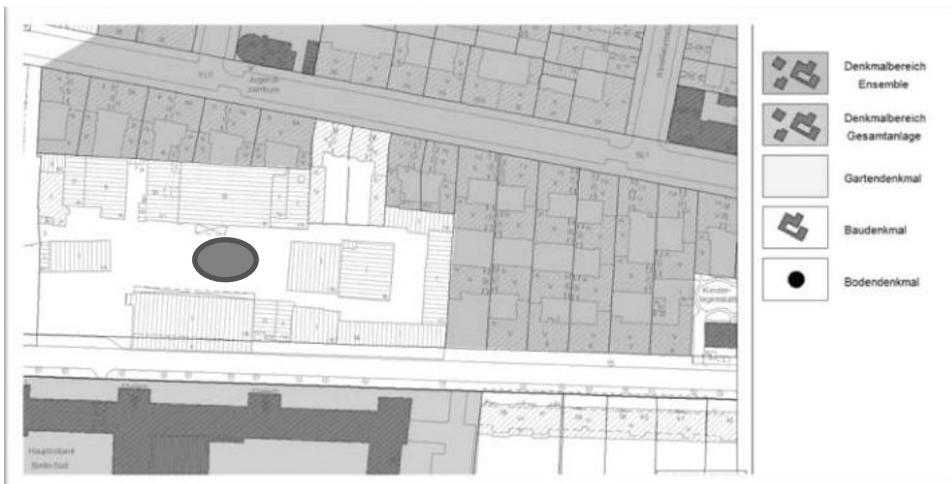
1,8 wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den

gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur Geschossflächenzahl von 2,0 zugelassen werden.
 Bebauungstiefe: 20 m. Es gilt die geschlossene Bauweise.



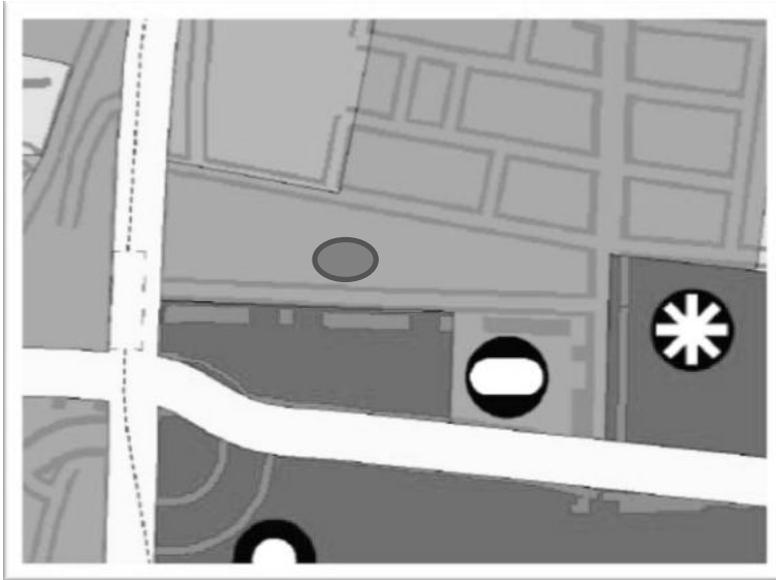
3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Der Geltungsbereich grenzt an das Denkmalensemble Chamissoplatz in dem sich mehrere Baudenkmale befinden und an den Denkmalbereich Flughafen Tempelhof wobei sich direkt gegenüber der Bockbierbrauerei das Baudenkmal Platz der Luftbrücke 1-6, Flughafen Tempelhof (1936-39 von Ernst Sagebiel (D), Columbiadam 1-7C, Mehringdamm 129-129C, Tempelhofer Damm 1/5) befindet.



3.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche W1 und GFZ > 1,5 dargestellt (FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, ABl. S. 31, zuletzt geändert am 28. Januar 2016, ABl. S. 296).



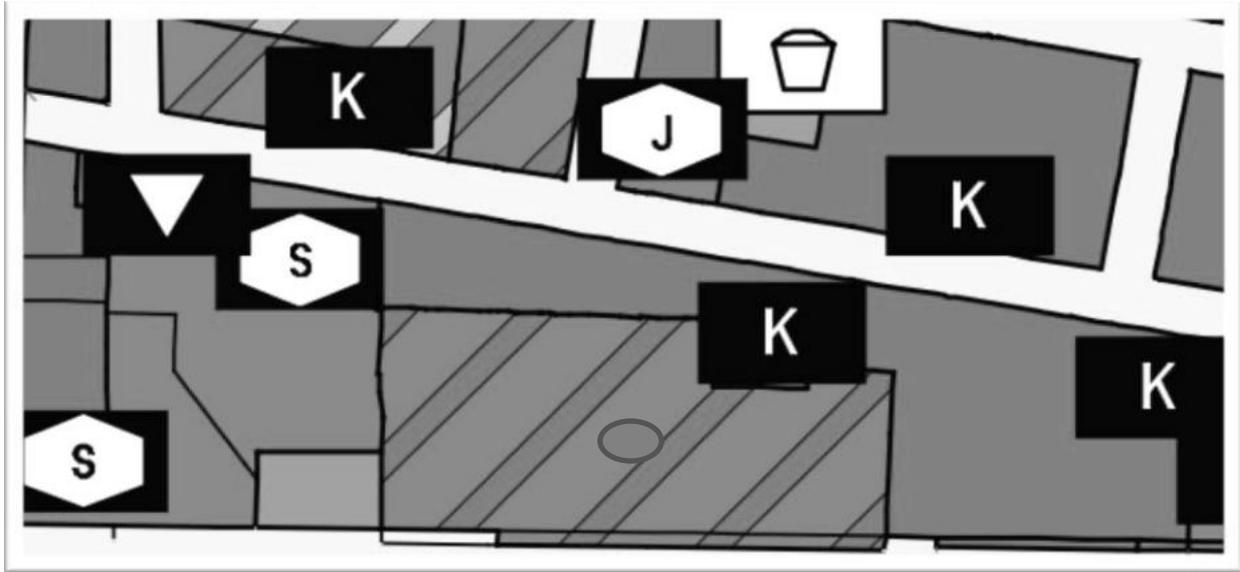
3.5 Planwerk Innere Stadt (2010)

Das Planwerk Innere Stadt 2010 enthält keine Planungsaussagen für das Vorhabengrundstück.



3.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) beschlossen am 10. 07. 2007

Das Grundstück ist als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil dargestellt.



Angrenzende Bebauungspläne

- VI-15 Verkehrsfläche
- VI-201a Mischgebiet, Gemeinbedarf, Verkehrsflächen
- VI-3 Gemischtes Wohngebiet, Verkehrsflächen
- Baunutzungsplan gemischtes Gebiet, allgemeines Wohngebiet, besondere Zweckbestimmung (Flughafen Tempelhof)



4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Da das Plangebiet aus dem Grundstück mit ca. 1.300m² und der angrenzenden Verkehrsfläche besteht, ist geplant, einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB zur Innenentwicklung aufzustellen. Eine Ausweitung des Plangebiets auf den gesamten Block wurde überlegt, um dem Mischgebiet im Block Rechnung zu tragen.

Eine Plangebietsgrenze in der Straßenmitte wäre der Sache nicht dienlich, da ein Bebauungsplan zum Beispiel für den südlichen Block über 2 Bezirke gehen müsste, um Lücken zwischen Plangebiet zu vermeiden.

Zur städtebaulichen Ordnung sind verschiedene Anhaltspunkte zu berücksichtigen.

Das Grundstück befindet sich topografisch auf einer Kuppe zwischen Mehringdamm und dem Landwehrkanal und damit etwas höher als der Standort des ehemaligen Wasserturms und des gegenüber liegenden Geländes des ehemaligen Flughafengebäudes Tempelhof. Zur südlich angrenzenden Schwiebusser Straße besteht ein Geländesprung von bis zu ca. 2 Metern, da diese Straße im Wesentlichen ohne Gefälle verläuft und damit die Kuppe des Hügels (Tempelhofer Berg) unterschneidet.

Die Zufahrt über das Wegerecht auf dem benachbarten Grundstück Fidicinstraße 2 kann lediglich für den Bestand als ausreichend angesehen werden. Zum einen besteht auf der Fidicinstraße 2 eine sensible Nutzung als Wohn- und Pflegeheim, zum anderen sprechen das Gefälle, der Zustand und das Auseinanderfallen von Eigentum und Nutzung gegen eine höhere verkehrliche Beanspruchung. Eine zusätzliche Erschließung des „Gewerbeplateaus“ von der Schwiebusser Straße wird durch den Geländesprung erschwert. Eine Verbesserung der Erschließung seitens der Schwiebusser Straße wäre jedoch städtebaulich wünschenswert.

Eine Besonderheit sind die im Zusammenhang mit der nach Anlegung der Schwiebusser Straße nach 1900 sichtbar gewordenen Brauereikeller in einer Länge von 53m, die bereits ca. 50 Jahre älter sind als die Straße. Die „Hoch“keller werden auch weiterhin genutzt und befinden sich heute in einer Breite von 5m außerhalb des Grundstücks auf einer planungsrechtlichen Verkehrsfläche, die nicht als Straße gewidmet ist. Hier könnte womöglich die Baugebietsgrenze angepasst werden und auf eine Aufweitung der Straße an dieser Stelle verzichtet werden.

Im Hinblick auf die Nutzungsart ist überlegenswert:

Seit 1956 werden den Gewerbebetreibern auf Antrag und mit Zustimmung des Fachbereichs Stadtplanung ERP-Kredite gewährt. Das Referat Wirtschaftsförderung der Abteilung Wirtschaft des Bezirksamts setzt sich für eine Sicherung des Gewerbebestands ein, siehe Anlage 2. Mehrere gewerbliche Betriebe sind mit der umgebenden Wohnbevölkerung verflochten (Tanzschule, Weinhandlungen, Trommelkurse u.a.) Das Grundstück hat sich von einem produzierenden zu einem auch dienstleistenden Standort entwickelt.

Der ca. 38 m lange und 23m tiefe Brauereigarten befindet sich bis zu einer Tiefe von 20m auf einer planungsrechtlich überbaubaren Fläche. Für einzelne Bäume auf dieser Fläche hat der Bezirk eine Eintragung als Naturdenkmal bei der Senatsverwaltung beantragt. Der Garten wird auch städtebaulich als eine Grünfläche mit hohem Potential angesehen.

Der Flurkartenauszug des Vermessungsamts hat auf dem nordwestlichen Bereich des Grundstücks eine rot markierte Fläche eingetragen, der in anderen Unterlagen als Bewag-Station markiert ist. Dies ist im weiteren Verfahren zu klären.

Eine Neubebauung mit dem vorhandenen Planungsrecht würde an der Kante zur Fidicinstraße 13 eine neue Brandwand zum privaten Spielplatz entstehen lassen.

Eine ergänzende Wohnbaunutzung entsprechend der Bereichsentwicklungsplanung sollte nicht zu Konflikten mit den Anforderungen der weiterhin zu erhaltenden gewerblichen Nutzung führen, ist aber überlegenswert, da zudem ein Projektentwickler einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid (100-2015-3307-BAA20.2) gestellt hat.

Hier wird im weiteren Verfahren ein Gewerbegebiet zur städtebaulichen Ordnung geplant.

Im Hinblick auf das Nutzungsmaß gibt es Vorüberlegungen:

Zur Zeit liegt eine gegenüber dem geltenden Baunutzungsplan (GRZ 0,3) überhöhte Grundflächenzahl von 0,58 vor. Die zulässige GFZ von 1,5 wird dagegen vom Bestand (GRZ 0,88) nicht ausgeschöpft, so dass eine Veränderung im Sinne von kompakteren Baukörpern angedacht werden könnte.

Die Lage auf der Kuppe des Tempelhofer Berges und in der Nähe zu dem gegenüberliegenden 4geschossigen und denkmalgeschützten Flughafengebäude machen es erforderlich, die Zulässigkeit von höheren Baukörpern in diesem Zusammenhang abzuwägen. Bislang wird die Kreuzberger Silhouette von den hohen Dächern der Polizeigebäude zwischen Friesenstraße und Jüterboger Straße bestimmt.

Eine womögliche Erweiterung durch Tiefgaragen ist sorgfältig mit dem Bestand der bis zu 7m hohen Lagerkeller abzustimmen. Hier bestehen besonders gegen Einwirkungen von außen geschützte Räume, die u. a. der Lagerung von Senatsreserven dienen.

Die Bandbreite der Entwicklungsperspektiven legt es nahe, in einem weiteren Schritt zunächst das zukünftig verträgliche Nutzungsmaß zu thematisieren und die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, öffentlich zu unterrichten. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, wieviel gewerbliche Nutzung aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entwicklungsfähig ist.

Geprüft wird auch, ob der Geltungsbereich aufgrund seiner städtebaulichen Eigenart (ehemalige Brauerei vor den Toren der Stadt) erhalten werden sollte. Unter dem ehemaligen erhaltenen Schwankhaus und Hofraum existieren bis heute zwanzig Lagerkellersäle unterschiedlicher Größe mit insgesamt 3.500m² sowie rund 1.000m² kleinere, ehemalige Gär- und Keimkeller in zwei Etagen unter dem Flachbau entlang der Schwiebusser Straße .

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen insbesondere auf die Umwelt werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Auswirkungen auf den Finanzhaushalt werden geprüft.

6. Verfahren

Die Aufstellungsabsicht für den Bebauungsplan wurde am 15.02.2015 der zuständigen Senatsverwaltung mitgeteilt. Das Bezirksamt hat den Aufstellungsbeschluss am 15.03.2016 gefasst.

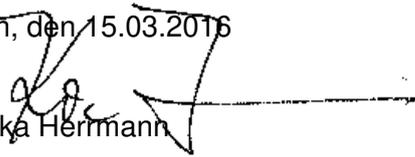
B). Rechtsgrundlagen: §15 BezVG.

C). Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Planungskosten werden im Rahmen des Fachbereichs Stadtplanung getragen, Investitionskosten sind nicht zu erwarten.

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:
Keine.

Berlin, den 15.03.2016


Monika Herrmann

Bezirksbürgermeisterin


Hans Panhoff

Bezirksstadtrat

Stellungnahme zum Antrag auf Vorbescheid gemäß § 74 BauO für das Gelände der ehemaligen Bockbrauerei Fidicinstraße 3

Der geplante Wohnungsneubau am Standort der ehemaligen Bockbrauerei an der Fidicinstraße wird von der bezirklichen Wirtschaftsförderung abgelehnt.

Investor ist die Bauwert Investment Group, die bereits auf dem ehemaligen Industriestandort Freudenberg-Areal in der Boxhagener Straße im Bezirk engagiert ist und dort 650 Wohnungen sowie einige Büro- und Ladenflächen entwickelt.

Am Standort der ehemaligen Bockbrauerei plant die Bauwert Investment Group überwiegend Wohnungsneubau und in einigen historischen Gebäudeteilen Gewerbe. Dafür sollen mit Ausnahme des Gebäudes B alle weiteren sieben Gebäude auf dem 12.840 m² großen Gewerbegrundstück abgebrochen werden. Betroffen vom Abbruch sind rund 2/3 der oberirdischen Geschossfläche, die schätzungsweise insgesamt 11.300 m² beträgt. Nicht berücksichtigt sind die wirtschaftlich genutzten Freiflächen und die unterirdischen Lagerräume mit einer Größe von rund 4.500 m² (vgl. (Hrsg.) Grundstücksverwaltung Kasten-Mann (1995): Hinter Mietshausfassaden verborgen.).

Die Bockbrauerei ist ein historischer Gewerbestandort im Kreuzberger Bergmannkiez. Nach Darstellung des bisherigen Eigentümers ist sie „ein außergewöhnlicher Wirtschaftsstandort mit eindrucksvoller Historie“.

Ansässig sind dort Unternehmen unterschiedlichster Branchen, aber auch Vereins- und Kulturnutzungen. Neben Handwerksbetrieben finden sich am Standort Dienstleister, Unternehmen der Kreativwirtschaft und auf Grund der großräumigen Kellergewölbe überdurchschnittlich viele Weinhandlungen.

Einige Unternehmen haben ihren Sitz schon mehr als 20 Jahre am Standort, die Firma Herminghaus ist bereits seit 1961 auf dem ehemaligen Bockbrauereigelände tätig.

Durch den Abbruch der vorhandenen Gebäude und den Wohnungsneubau ist davon auszugehen, dass mindestens die in den sieben für den Abbruch vorgesehenen Häusern ansässigen Unternehmen den Standort verlassen müssen. Ersatzflächen für diese Unternehmen in der Umgebung zu finden, dürfte auf Grund der Gewerbeflächenknappheit im Bezirk äußerst schwierig sein.

Nach Angaben des Investors soll das historisch wertvolle Gebäude (Haus B) erhalten bleiben und weiterhin gewerblich genutzt werden. In welchem Umfang die gewerbliche Nutzung erfolgen soll, ob ggf. eine Mischnutzung Gewerbe/ Wohnen vorgesehen ist, ist offen.

Der Investor weist darauf hin, dass durch die vorgesehene Bebauung das Gewerbe im Blockinnenraum städtebaulich klarer gefasst wird. Die Konzentration des Gewerbes im Blockinnenraum umgeben von Wohnbauten birgt aber auch die Gefahr, dass die herannahende Wohnbebauung das Gewerbe bedroht. Beschwerden der neuen Bewohnerschaft können dazu führen, dass das verbliebene Gewerbe weichen muss. Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen am Standort wurden bereits 1929 dokumentiert. Damals beschwerte sich ein Wohnungsmieter bei der Baupolizei über das unter ihm befindliche Chemische Laboratorium. Im Ergebnis wurde eine weitere Wohnnutzung baupolizeilich untersagt (vgl. (Hrsg.) Grundstücksverwaltung Kasten-Mann (1995): Hinter Mietshausfassaden verborgen.).

Bei der Konzentration des Gewerbes im Blockinnenraum muss die Zuwegung für Lieferfahrzeuge und Kundenverkehr für Gewerbemieter gesichert werden.

Durch den Abbruch der Gebäude und die geplante Wohnbebauung geht ein Großteil der Gewerbeflächen verloren und ansässige Unternehmen werden vom Standort verdrängt. Inwieweit Gewerbemietler im Haus B perspektivisch auf dem Gelände bleiben können, ist ungewiss. Erfolgt die Wohnbebauung wie geplant, führt dies zu einem deutlichen Verlust von Gewerbeflächen am Standort, möglicherweise sogar zum Niedergang des gesamten Gewerbestandes.

Durch die Planungen der Bauwert Investment Group ist ein weiterer Kreuzberger Gewerbestandort in seiner Existenz bedroht. Neben der Bockbrauerei sind auch andere innerstädtische Gewerbestandorte wie z. B. das nordwestlich gelegene Dragoner-Areal unter Druck.

Innerstädtische Gewerbeflächen werden aber gebraucht („Stadt der kurzen Wege“). Unternehmen, die auf diesen Flächen wirtschaften bieten Produkte und Dienstleistungen für die Bewohnerschaft sowie andere Unternehmen an. Zudem befinden sich dort Arbeitsplätze, die bei der Aufgabe von Gewerbestandorten auf Grund der innerstädtischen Gewerbeflächenknappheit an den Stadtrand verlagert werden.

Für Unternehmen sind Betriebsverlagerungen nicht nur finanziell problematisch – vor allem wenn große Anlagen umziehen müssen. Unter Umständen verliert das Unternehmen auch seinen Kundenstamm und hat Schwierigkeiten die Belegschaft im Unternehmen zu halten, da viele Arbeitnehmer, die in der Innenstadt wohnen, keine weiten Fahrwege in Kauf nehmen wollen. Klagen von Unternehmern, deren qualifizierte Mitarbeiter nicht an den neuen Standort in Marzahn wechseln wollen, sind der Wirtschaftsförderung nicht unbekannt.

Innerstädtische Gewerbestandorte müssen gesichert werden. Formuliert wird diese Aufgabe auch im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe: „Insbesondere im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg befinden sich außerhalb der Flächenkulisse der gewerblichen Bauflächen zahlreiche eingestreute Standorte, die in ihrer Summe von gesamtstädtischer Bedeutung sind. Auch diese Standorte sind so weit als möglich zu sichern.“

Der Standort Bockbrauerei als „außergewöhnlicher Wirtschaftsstandort mit eindrucksvoller Historie“ zählt nach Auffassung der Wirtschaftsförderung zu diesen eingestreuten Standorten.